

# **SYNTEZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## **SYNTEZA UWARUNKOWAŃ**

**Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Dąbie – stan prawny

- obowiązujące *Studium* po kilkuletnim okresie funkcjonowania wymaga dostosowania do aktualnych przepisów prawnych, jak również potrzeb, oczekiwań i realiów wynikających z dotychczasowych przekształceń struktury przestrzennej gminy.
- teren miasta i gminy pokryty jest niemal w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,; uchwały, oddzielna dla miasta i dla gminy, obowiązują od 12 maja 2004 r.
- ze względu na powierzchnię miasta i gminy objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego (jedyna działka nieobjęta planem jest zabudowana).

dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

- największym ośrodkiem jest miasto Dąbie, w którym skupia się zarówno zabudowa historyczna, jednorodzinna jak i współczesna zabudowa wielorodzinna.
- dominującą zabudową na terenie gminy jest zabudowa zagrodowa, występująca na całym terenie gminy, oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o mniejszym udziale.
- w obrębie miasta i w pozostałych miejscowościach występuje zabudowa historyczna i regionalna, w większości przypadków niedoinwestowana.
- miejscami zabudowa zagrodowa przyjmuje formę rozproszoną lub kolonijną - głównie we wschodniej części gminy (ze względu na znaczny udział w jej strukturze gleb korzystnych dla rozwoju rolnictwa).
- koncentracja funkcji produkcyjno-usługowych skupia się głównie w mieście Dąbie, w pozostałych miejscowościach zlokalizowane są pojedyncze zakłady usługowe i punkty handlowe.
- duży udział w usługach w gminie mają przedsiębiorstwa związane z przetwórstwem i uprawą rolniczą lub ogrodniczą.
- stosunkowo mały udział terenów zieleni w strukturze miasta i gminy jest spowodowany dużą ilością terenów otwartych.

**Uwarunkowania wynikające z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego, w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej**

zasoby środowiska

- ukształtowanie terenu gminy nie stwarza problemów dla dalszego rozwoju sieci osadniczej, komunikacji czy rolnictwa, ograniczenia w zagospodarowaniu mogą występować w rejonie skarpy Pradoliny (obecnie Neru) ze względu na duże różnice wysokości.
- budowa geologiczna nie stwarza barier dla rozwoju gminy, za wyjątkiem obszarów występowania gleb organicznych.
- zasoby wód powierzchniowych gminy są dosyć duże; wszystkie ciek wodne znajdują się w dorzeczu Warty, która płynie wzdłuż zachodniej granicy gminy.
- gmina należy do obszarów zasobnych w wody podziemne, na jej obszarze występują dwa Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP).
- warunki glebowe są sprzyjające dla rozwoju rolnictwa.
- warunki klimatyczne nie stanowią przeszkody dla rozwoju zabudowy i gospodarki rolnej.
- stosunkowo niska lesistość gminy przy większym udziale pól, tworzy dobre warunki do życia dla drobnej zwierzyny, w ostatnim okresie daje się jednak zauważyć obniżenie jej stanu, co jest zjawiskiem charakterystycznym także w innych rejonach województwa.

### stan środowiska

- na terenie gminy nie występują naturalne zagrożenia mogące oddziaływać na rzeźbę terenu (brak masowych osuwisk ziemi w rejestrze oraz terenów, na których mogą wystąpić takie ruchy), jedyny wpływ na rzeźbę ma działalność antropogeniczna (m.in. przy eksploatacji kruszyw).
- głównym zagrożeniem gleb jest nadmierny poziom zakwaszenia i niedobór potasu.
- na terenie gminy nie ma emiterów zanieczyszczeń, które w znaczny sposób oddziałują na jakość powietrza atmosferycznego (ilość zanieczyszczeń nie przekracza dopuszczalnych poziomów stężeń).
- głównym źródłem hałasu na terenie gminy jest transport drogowy i kolejowy, na klimat akustyczny wpływ mają przebiegające przez teren gminy autostrada A2 i drogi wojewódzkie 473 oraz 263.
- główne zanieczyszczenia wód płynących i podziemnych wynikają z niedostatecznego rozwoju systemu kanalizacyjnego oraz ze środków ochrony roślin stosowanych w rolnictwie.
- na terenie gminy istnieje możliwość wystąpienia powodzi, co prawda teren w pobliżu Warty chroniony jest przez wały przeciwpowodziowe jednak ujście Neru do Warty nie jest wystarczająco zabezpieczone; rzeka Ner nie jest obwałowana i tu w przypadku powodzi może dojść do zalania znacznej części gminy. Konieczne jest uaktualnienie map zasięgu wody powodziowej.

### leśna przestrzeń produkcyjna

- wskaźnik leśności gminy Dąbie wynosi 13,7%, lasy w gminie zajmują 1814 ha, 75% jest własnością Skarbu Państwa.
- Na terenie miasta i gminy Dąbie występują lasy wodochronne (w dolinie Neru) i glebochronne (w zachodniej części gminy).

### rolnicza przestrzeń produkcyjna

- rolnictwo, mimo nieznacznego zmniejszania się powierzchni terenów rolnych na przestrzeni ostatnich lat, nadal jest dominującą gałęzią gospodarki.
- użytki rolne stanowią 75,1% ogólnej powierzchni gminy; w strukturze upraw zdecydowanie dominuje żyto (34% pow. zasiewów), a także mieszanki zbożowe jare (21% pow. zasiewów), najczęściej gospodarstw zajmuje się uprawą ziemniaków, żyta, a także mieszanek zbożowych jarych.
- w strukturze własności gospodarstw rolnych funkcjonują jedynie gospodarstwa indywidualne (100% gospodarstw).
- do słabych stron rolnictwa gminy należy zaliczyć niekorzystną strukturę agrarną gospodarstw rolnych (61% gospodarstw ma powierzchnię od 10 do 50ha, natomiast gospodarstwa o powierzchni mniejszej niż 10ha stanowią 36,6% ogółu gospodarstw);

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 2004 r. wyznaczono dla obszaru miasta Dąbie strefy ochrony, w których działalność inwestycyjna winna uwzględniać wytyczne konserwatorskie. Są to: strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego m. Dąbie, strefa ochrony konserwatorskiej terenów cmentarzy, strefa ochrony konserwatorskiej parku. Natomiast w planie miejscowym gminy z 2004 r., ustalono następujące strefy: strefa ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-parkowych, strefa ochrony konserwatorskiej terenów cmentarzy, strefa OW – obserwacji archeologicznej, strefa W – ochrony relikwów archeologicznych.

- w gminie Dąbie najważniejszymi ośrodkami osadniczymi jest Dąbie oraz Chełmno, pozostałe historyczne obszary oraz historyczna zabudowa tworzą dziedzictwo kulturowe obrazujące specyfikę regionu.

### **Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia** potencjał demograficzny

- pod koniec 2009 r. miasto Dąbie zamieszkiwało 2003 mieszkańców, natomiast gminę Dąbie 4445 osób.
- na terenie gminy najczęściej mieszkańców posiada sołectwo Rzuchów, a najmniej sołectwo Baranowiec.
- na zmniejszającą się liczbę ludności wpływ ma ujemne saldo migracji oraz utrzymujący się ujemny przyrost naturalny.
- ludność gminy Dąbie należy do relatywnie młodych, a proporcje pomiędzy grupami wiekowymi są korzystne dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

### sytuacja na rynku pracy

- liczba osób pracujących w głównym miejscu pracy w gminie Dąbie w końcu 2008 r. wyniosła 310, przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym (ok. 96,8%), w strukturze podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON wg sekcji PKD dominują jednostki handlowo-usługowe oraz jednostki trudniące się naprawą pojazdów samochodowych i motocykli (39,71% wszystkich zarejestrowanych podmiotów).
- liczba bezrobotnych w gminie systematycznie spadała do 2008 r., dane z 2009 r. pokazują nieznaczny wzrost bezrobocia; większość bezrobotnych (52%) stanowią mężczyźni.

### **Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie gminy nie występują zakłady ani o dużym, ani o zwiększonym ryzyku awarii.
- przez gminę przebiegają trasy przewozu materiałów niebezpiecznych – autostrada A2, droga wojewódzka 473 i 263 oraz magistrala kolejowa nr 131.
- za bezpieczeństwo w gminie odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Kole oraz Powiatowa Komenda Państwowej Straży Pożarnej w Kole, na terenie gminy znajduje się 15 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej.

### **Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy**

#### umiejscowienie w polityce przestrzennej województwa:

#### 1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

- struktura funkcjonalno-przestrzenna - miasto Dąbie zostało zaliczone do miast o znaczeniu lokalnym o wiodącej funkcji usługowej. Plan zakłada jego rozwój jako ośrodka wielofunkcyjnego, w którym rozwijać się będą funkcje: administracyjne, usługowe, produkcyjne oraz mieszkaniowe. Najbliższym ośrodkiem miejskim o znaczeniu ponadlokalnym jest Koło, regionalnym zaś Konin. Pełnić one będą rolę ogniw dyfuzji rozwoju gospodarczego.
- potencjalne pasma rozwoju społeczno-gospodarczego - obszary, w tym gmina Dąbie, położone w bezpośrednim sąsiedztwie głównych korytarzy transportowych, swoim potencjałem rozwoju gospodarczego, wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz dynamiką rozwoju wyróżniają się na tle regionu. Rozwój oparty o autostradę A2, drogi ekspresowe i krajowe, międzynarodowe linie kolejowe jest trwałym zjawiskiem, którego poziom będzie nadal rósł w stosunku do pozostałej części regionu. Potencjalne pasma rozwoju społeczno-gospodarczego, wyróżnione w Planie, zakładają rozwój oparty o obecne tendencje i zjawiska występujące w przestrzeni. Dla tej strefy ważne jest odpowiednie przygotowanie formalne i techniczne oraz aktywność lokalnych społeczności. Wykazane w Planie przesłanki i szanse rozwoju, wspomagane przez lokalne decyzje planistyczne, będą podstawą do wspierania możliwości rozwoju oraz lokalnych inicjatyw gospodarczych i społecznych.
- polityka wspierania rozwoju społeczno – gospodarczego i obszary problemowe - miasto i gmina Dąbie znajdują w granicach Wschodniego obszaru polityki wspierania rozwoju. Działania na tym terenie powinny prowadzić do pobudzenia aktywności gospodarczej i społecznej. Gmina Dąbie nie została włączona w granice obszarów problemowych województwa.
- polityka kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej - miasto i gmina Dąbie położone są poza wyznaczoną strefą intensywnej gospodarki rolnej. Rolniczą przestrzeń produkcyjną podzielono na dwie główne grupy: rejon o najwyższych wartościach dla produkcji rolniczej wskazane do zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień oraz obszary polityki zwiększania lesistości. Plan wskazuje również konieczność zachowania rolniczego krajobrazu wsi.
- poprawa stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi - plan zawiera szereg wskazań ochronnych zasobów i przywracania walorów środowisk, które realizować musi miasto i gmina Dąbie. Podobnie jest w przypadku ochrony i wykorzystania dziedzictwa kulturowego.
- polityka rozwoju ponadlokalnych systemów transportowych - gmina Dąbie znajduje się w obszarze wzdłuż autostrady A2, która wyznaczać będzie jedno z potencjalnych najważniejszych pasm rozwoju w województwie. Celem Planu jest zrównoważony rozwój przestrzenny regionu jako jedna z podstaw wzrostu poziomu życia mieszkańców. Wśród celów szczegółowych znajduje się wzrost spójności komunikacyjnej oraz powiązań z otoczeniem. Plan ustala klasyfikację połączeń komunikacyjnych, uwzględniającą ich znaczenie dla województwa i systemu transportowego.

- polityka rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej – szereg działań dotyczących gospodarki wodno-ściekowej (m.in. wyposażenie w systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków, ograniczenie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód powierzchniowych z miast i wsi).

## 2. Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego

- podstawową misją województwa jest skupienie wszystkich podmiotów publicznych działających na rzecz wzrostu konkurencyjności regionu i poprawy warunków życia mieszkańców oraz uzyskanie efektu synergii poprzez stworzenie spójnej koncepcji wykorzystania środków publicznych.
- głównym celem jest poprawa jakości przestrzeni województwa, systemu edukacji, rynku pracy, gospodarki oraz sfery społecznej, skutkująca wzrostem poziomu życia mieszkańców.
- 2 główne cele strategiczne to: dostosowanie przestrzeni do wyzwań XXI wieku oraz zwiększenie efektywności wykorzystania potencjałów rozwojowych województwa.

### umiejscowienie w polityce przestrzennej powiatu (Strategia Rozwoju Powiatu Kolskiego do 2015 r.)

- cele strategiczne określone w *Strategii Rozwoju Powiatu Kolskiego*:
  - cel strategiczny w strefie ekologicznej: zrównoważony rozwój, zapewniający mieszkańcom powiatu trwałe bezpieczeństwo ekologiczne.
  - cele strategiczne w strefie gospodarczej: dążenie do zapewnienia pracującym w sektorze gospodarki rolnej możliwie jak najlepszych warunków życia; dostosowanie gospodarstw rolnych do wymagań Unii Europejskiej; pomoc merytoryczna i organizacyjna w dążeniu do osiągnięcia możliwie wysokiego poziomu rozwoju gospodarki żywnościowej; współuczestnictwo w tworzeniu jak najlepszych warunków lokalizacyjnych dla inwestorów krajowych i zagranicznych; rozszerzenie bloku informacyjnego (szkolenia, kursy, seminaria) w zakresie rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców powiatu i wyzwalanie w tym zakresie pozytywnych inicjatyw.
  - cele strategiczne w strefie społecznej: podnoszenie poziomu wykształcenia oraz przygotowania zawodowego mieszkańców Powiatu Kolskiego; łagodzenie skutków bezrobocia oraz systematyczna poprawa jakości świadczonych usług społecznych; dążenie do poprawy bezpieczeństwa publicznego.

### polityka przestrzenna gminy

- cele strategiczne określone w *Strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Dąbie*:
  - cel nadrzędny, stanowiący misję gminy to „zrównoważony rozwój gospodarki gminy, który zapewni jej mieszkańcom odpowiednio wysoki poziom życia pod względem materialnym, intelektualnym i duchowym”.
  - cel główny 1: przebudowa gospodarki gminy w celu zapewnienia jej zdolności do rozwoju.
  - cel główny 2: umocnienie roli Dąbia jako lokalnego ośrodka rozwoju.
  - cel główny 3: zapewnienie warunków wzrostu poziomu życia mieszkańców gminy.
  - cel główny 4: ochrona walorów środowiska naturalnego gminy.
- zadania służące poprawie warunków zamieszkania w gminie wg *Planu Rozwoju Lokalnego na lata 2004-2006 oraz 2007-2013* powinny skoncentrować się na następujących obszarach działań:
  - budowa i modernizacja urządzeń poboru i zaopatrzenia w wodę.
  - budowa i modernizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków.
  - poprawa jakości powietrza.
  - gospodarka odpadami.
  - budowa i modernizacja gminnej infrastruktury drogowej.
  - rozbudowa i modernizacja gminnej infrastruktury społecznej.
- w ramach *Planu odnowy miejscowości Dąbie na lata 2008-2014* oraz *Planu odnowy miejscowości Chełmno na lata 2008-2014* wyznaczono szereg celów strategicznych (dotyczących przede wszystkim rozwoju infrastruktury społecznej i infrastruktury technicznej), które mają za zadanie zaspokoić aspiracje wsi i przynieść poprawę poziomu życia mieszkańców.

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

- ponad 82% powierzchni gminy zajmują grunty będące własnością osób fizycznych, 15% powierzchni stanowią Grunty Skarbu Państwa, z czego największy udział mają grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego (10,8% powierzchni gminy).

### **Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

#### na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- na terenie gminy znajdują się obszary Natura 2000, użytek ekologiczny i pomniki przyrody.
- w obrębie gminy znajdują się 3 obszary Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko-Berlińska (PLB100001), częściowo pokrywający się z nim obszar Pradoliny Bzury-Neru (PLH100006) (specjalnej ochrony siedlisk) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Środkowej Warty (PLB300002).
- na terenie gminy znajduje się jeden użytek ekologiczny – Dąbskie Błota.
- 5 drzew oraz jeden głaz narzutowy zostały uznane za pomniki przyrody.
- proponowane do objęcia ochroną są: projektowany rezerwat faunistyczny „Dobrów”, projektowany rezerwat „Dąbskie Błota”, projektowany park krajobrazowy obejmujący las mieszany pomiędzy Dąbiem a Tarnówką-Łabędziem, Las Chełmski obejmujący miejsce pamięci i pomnik ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof.

#### na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego znajduje się 19 zabytków z terenu miasta i gminy Dąbie.
- do rejestru zabytków wpisany jest m.in. kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP w Chełmnie, teren hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof w Chełmnie, historyczny układ urbanistyczny w Dąbiu, kościół par. p.w. św. Mikołaja pl. Mickiewicza w Dąbiu, ratusz w Dąbiu, historyczna zabudowa mieszkalna w Dąbiu (4 domy), zespół pałacowy w Karszewie, zespół dworski w Lisicach.
- ewidencja zabytków w gminie Dąbie obejmuje 375 historycznych struktur przestrzennych oraz zabytkowych obiektów budowlanych funkcjonujących samoistnie lub tworzących historyczne zespoły budowlane.
- na obszarze gminy Dąbie znajduje się 12 stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej, ponadto zaewidencjonowano 439 stanowisk archeologicznych.
- trwają prace nad utworzeniem parku kulturowego, który obejmowałby tereny bezpośrednio powiązane z rzeką Ner, a także miejscowości usytuowane w sąsiedztwie tych terenów Rzuchów, Rzuchów-Kuligowiec, Chełmno, Sobótkę i Dąbie oraz obejmującego obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Pradolina Warszawsko-Berlińska i Dolina Środkowej Warty, projektowane rezerваты „Dąbskie Błota” i „Dobrów”, a nadto kompleks „Las Chełmski”, na którego terenie zlokalizowane jest miejsce pochówku i pamięci ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof.

#### na podstawie innych przepisów

- grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 tejże ustawy przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie.
- lasy podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 901 ha lasów na terenie gminy oraz 99,7 ha na terenie miasta decyzją Ministra Środowiska pełni funkcje lasów ochronnych (wodochronnych i glebochronnych).
- wszystkie znajdujące się na terenie miasta ujęcia wody, które dostarczają wodę pitną do wodociągów gminnych, mają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej; postępowanie w obrębie stref ochrony bezpośredniej reguluje ustawa Prawo wodne.

### **Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### system komunikacji

- najważniejsza dla zewnętrznych powiązań gminy jest autostrada A2, w dalszej kolejności ważnymi drogami dla powiązań zewnętrznych gminy są: droga wojewódzka 473 i 263, następnie dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe: nr 3402P, nr 3408P, nr 3416P, nr 3417P, nr 3420P, nr 3421P, nr 3439P, nr 3440P, nr 3441P, nr 3442P.

- dobrze rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do zagospodarowania - dobra dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów w gminie.
- podstawowym problemem dróg lokalnych jest niedostateczne wyposażenie w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, co utrudnia budowę jednocześnie jezdni i chodników.
- przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew (tzw. „Magistrała Węglowa”), na której prowadzony jest wyłącznie ruch towarowy.

#### gospodarka wodno-ściekowa

- system zaopatrzenia w wodę gminy Dąbie oparty jest na zakupie wody pitnej z ujęcia wody w Chwalborzycach w sąsiedniej gminie Świnice Warckie dla wsi Domanin i Cichmiana Górna oraz na 4 własnych ujęciach wód podziemnych (w Dąbiu, Chełmnie Parcele, Krzewie i Augustynowie).
- wskaźnik zwodociągowania gminy (ilość mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej do ogólnej liczby ludności) wynosi 99%, sieć wodociągowa jest w dobrym stanie technicznym.
- zorganizowane systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków znajdują się na terenie miasta Dąbie, na terenie gminy funkcjonują indywidualne rozwiązania oparte o przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe.
- kanalizacja deszczowa występuje jedynie na terenie miasta, jej stan techniczny jest bardzo zły.

#### gospodarka odpadami

- w miejscowości Sobótka znajduje się nieczynne (eksploatowane do 2005 r.), zrehabilitowane składowisko odpadów.
- na terenie gminy nie ma instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów z sektora gospodarczego, zbiórką odpadów komunalnych zajmują się koncesjonowane firmy (głównym sposobem unieszkodliwiania odpadów komunalnych jest ich składowanie).
- na obszarze gminy funkcjonuje system segregacji odpadów u źródła.

#### elektroenergetyka

- na obszarze gminy znajdują się trzy elektrownie wiatrowe oraz planuje się realizację nowych, nie występują inne źródła wytwarzania energii elektrycznej.
- głównym punktem zasilania jest stacja 110/15 kV zlokalizowana w Kraskach na terenie gminy Świnice Warckie.
- istniejący na terenie gminy układ na poziomie napięć SN i nN gwarantuje pokrycie aktualnego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, a także odpowiedni poziom niezawodności zasilania odbiorców.
- w Dąbiu znajdują się 3 elektrownie wiatrowe (stanowią własność prywatną) o max mocy 200 kW i wysokości całkowitej 36 m każda, wraz z urządzeniami do przesyłu energii elektrycznej.

#### Gazownictwo oraz przesył paliw

- przez teren gminy przebiega rurociąg paliwowy Płock-Ostrów Wlkp.
- rozbiorna sieć gazowa w gminie nie funkcjonuje;

#### energia ciepła

- na terenie miasta i gminy Dąbie brak jest zcentralizowanej produkcji energii cieplnej, brak jest również większych centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło (jedyna kotłownia zasilająca budynki wielorodzinne znajduje się na osiedlu mieszkaniowym w Dąbiu).
- zaspokajanie potrzeb ciepłych odbiorców odbywa się głównie w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepłe.

#### **Uwarunkowania wynikające z realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych**

- Na terenie miasta i gminy Dąbie nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.
- W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (2010 r.)* wskazano następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linię kolejową nr 131 oraz drogi publiczne kategorii krajowej i wojewódzkiej (autostrada A2 i drogi wojewódzkie 473 i 263).

## SYNTEZA KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### **Cele polityki przestrzennej**

Podstawą do przyjęcia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego były cele główne i szczegółowe (wraz z zadaniami realizacyjnymi) wyznaczone w Strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Dąbie:

- Cel główny 1: Przebudowa gospodarki gminy w celu zapewnienia jej zdolności do rozwoju.
- Cel główny 2: Umocnienie roli Dąbia jako lokalnego ośrodka rozwoju.
- Cel główny 3: Zapewnienie warunków wzrostu poziomu życia mieszkańców gminy.
- Cel główny 4: Ochrona walorów środowiska naturalnego gminy.

### KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się funkcję rolniczą (funkcja podstawowa gminy), uzupełnianą o funkcje mieszkaniową (wspomagająca) i produkcyjno-usługową (wspomagająca). W chwili obecnej najmniejsze znaczenie ma rekreacyjno-wypoczynkowa, mająca jednak znaczny potencjał na terenie gminy (poprzez obecność m.in. wód termalnych).

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

- podniesienie standardów istniejącej zabudowy wsi poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych;
- rozwój terenów aktywizacji gospodarczej (głównie na obszarach wyznaczonych w sąsiedztwie autostrady A2) i terenów dobrze z nią skomunikowanych;
- zapewnienie funkcjonowania lokalnych ciągów przyrodniczych, powiązanie z terenami zasilania i włączenie do systemu nadrzędnego poprzez doliny rzek Warty i Neru;
- rewizję lokalizacji projektowanych siłowni wiatrowych ze względu na wprowadzenie nowych form ochrony – Natura 2000.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych stref i kategorii terenów.

### **Określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej**

Na podstawie uwarunkowań środowiskowych opisanych w opracowaniu ekofizjograficznym i w pierwszym tomie tego opracowania oraz funkcji dominujących na danym terenie wyznaczono dwie główne strefy funkcjonalne:

- Rolniczo-osadnicza - obejmuje tereny otwarte gminy, w tym gleby wysokich klas bonitacyjnych położonych w obrębie wysoczyzny. Strefa obejmuje główne miejscowości gminy – centra osadnicze skupiające funkcje mieszkaniowe i usługowe oraz zakłady produkcyjne
- Przyrodniczo-rolna – na który decydujący wpływ mają obecne na terenie gminy formy ochrony przyrody – w pierwszej kolejności obszary Natura 2000. Rozwój miejscowości na tym terenie nie jest tak intensywny jak w strefie rolno-osadniczej.

W strukturze osadniczej wyróżniono 3 główne **centra koncentracji usług** - miasto Dąbie, Chelmno i Karszew. Wyznaczono jedno **centrum koncentracji produkcji** - w otoczeniu węzła autostradowego w Domaninie oraz **centrum koncentracji usług rekreacyjno-wypoczynkowych** w centralnej części gminy.

W zakresie funkcji Studium przewiduje następujące kategorie terenów zainwestowanych:

- MU** – tereny mieszkaniowo – usługowe.
- UM** – tereny usługowo – mieszkaniowe.
- U-RM** – tereny usługowo – mieszkaniowe z udziałem zabudowy zagrodowej.
- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.
- M** – tereny zwartej zabudowy zagrodowej.
- RM** – tereny luźnej zabudowy zagrodowej.
- AG** – tereny aktywizacji gospodarczej.

**AG/W** – tereny aktywizacji gospodarki / lokalizacja siłowni wiatrowych.

**AG – W** – tereny aktywizacji gospodarczej -siłownie wiatrowe.

**AG – E** – tereny aktywizacji gospodarczej -eksploatacja kruszywa.

**IT** – tereny infrastruktury technicznej.

**KD, KK** – tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

W zakresie funkcji Studium przewiduje następujące kategorie terenów otwartych i zieleni urządzonej:

**Ls** – tereny lasów;

**Lz** – tereny zalesień;

**R1** – tereny rolne z zakazem lokalizacji siłowni wiatrowych;

**R2** – tereny rolne;

**RZ** – tereny trwałych użytków zielonych;

**ZP** – tereny zieleni zagospodarowanej;

**ZC** – tereny cmentarzy;

**ZO** – miejsce pamięci;

**W** – tereny wód powierzchniowych.

Szczegółowy opis kategorii przedstawia rozdział II.3.1

### KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

Docelowo Studium zakłada utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru gminy. Przekształcenia mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieją ze sobą różne funkcje: mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna na terenach zurbanizowanych oraz funkcje rolnicze i przyrodnicze na terenach otwartych.

Zmiany w strukturze zabudowy mają na celu utrzymanie zwartej charakteru, poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy w centrach osadniczych wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, przy jednoczesnym utrzymaniu parametrów proponowanej klasy drogi.

W zakresie mieszkalnictwa Studium postuluje:

- konieczność zachowania zwartej charakteru zabudowy oraz tworzenia zwartych kompleksów mieszkaniowych z zabudowy rozproszonej; preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy;
- wprowadzanie nowej zabudowy wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy lub w ciągu istniejących dróg, w przypadku zabudowy projektowanej na terenach dotychczas nie przeznaczonych na te cele w dokumentach planistycznych, istnieje konieczność zapewnienia należytej obsługi komunikacyjnej;
- wyłączenie spod zabudowy terenów leżących w obrębie terenów zalewowych rzeki Warty;
- zakaz realizacji podpiwniczeń na terenach o niejasnej sytuacji przeciwpowodziowej -tereny zalewowe Neru dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, do czasu sporządzenia nowego opracowania, określającego rzeczywisty zasięg zagrożenia i tereny na nie narażone;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie gminy dla kategorii **RM** pomiędzy 35% i 40%, dla kategorii **MU** 30%, **M** pomiędzy 30-50%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie miasta w obrębie kategorii **MU** i **UM** tworzącej zwartą zabudowę śródmiejską 0-30%, w pozostałej części miasta 30%; dla terenów **MN** 40%, dla terenów **RM** w obrębie miasta – 35%;
- wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i na terenie gminy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji, na terenie miasta 3 lub 4 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej typu bloki oraz 2 kondygnacji dla pozostałej zabudowy;
- dopuszczenie na terenach **RM** i **M** użytkowania rekreacyjno-wypoczynkowego (w tym jako letniska) dla zabudowy regionalnej;
- niezależnie od wydziałów w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;



- adaptuje się istniejącą na terenach **R1**, **R2** i **RZ** oraz **Ls** i **Lz** zabudowę, umożliwiając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach prywatnych z dostępem do drogi publicznej, przeznaczonych w Studium pod zalesienie **Lz** lub las **Ls** do 80m od drogi publicznej w głąb działki.

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium postuluje:

- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach **MU**, **UM**, **U-RM**, **MN**, **M** i **RM**;
- lokalizację siłowni wiatrowych w obrębie wyznaczonych obszarów kategorii **AG-W**, **AG/W**, nie dopuszcza się realizacji wolnostojących siłowni wiatrowych na terenach **R1**;
- adaptuje się wynikające z przeprowadzonego Raportu oddziaływania na środowisko umiejscowienie siłowni wiatrowych na terenach nie przeznaczonych w Studium pod lokalizację siłowni wiatrowych;
- lokalizację inwestycji i działalności należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie kategorii **AG** (za wyjątkiem siłowni wiatrowych), z wyłączeniem terenów kategorii **AG** położonych w obrębie miasta Dąbie, w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000;
- inwestycje w ramach kategorii **AG** lokalizowane w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 mogą być realizowane o ile ocena oddziaływania na środowisko tych inwestycji nie wykaże znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach **AG** wynosi pomiędzy 20% i 30%;
- wysokość nowej zabudowy na terenach **AG** nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów i tym podobnych urządzeń technologicznych, wymaganych ze względu na profil produkcji lub stosowane technologie);
- adaptację istniejących terenów górniczych oraz możliwość wyznaczania nowych w obrębie rozpoznanych złóż surowców w ramach kategorii **AG-E**, po zakończeniu wydobywania należy przeprowadzić rekultywację terenu;
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach **UM**, **MU** i **MN**.

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium postuluje:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej (architektura regionalna), znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg;
- możliwość wykorzystania budynków zabudowy regionalnej na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i letniskowe (drugie domy).

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium postuluje:

- zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych;
- gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz możliwość lokalizacji nowych, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy należy zachować ciągłość urządzeń melioracyjnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz dopuszcza tworzenie nowych dla poprawy małej retencji na terenie gminy;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
- na obszarach przeznaczonych pod zalesienie **Lz**, do czasu jego przeprowadzenia możliwe jest użytkowanie rolnicze;
- obowiązek rekultywacji terenów pogórnich, kierunek rekultywacji zalesienie lub wodny, zgodnie z przyznaną koncesją, na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji terenu możliwe jest wprowadzenie zabudowy;
- zakaz lokalizacji wolnostojących siłowni wiatrowych w ramach kategorii **R1**;
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach **UM**, **MU** i **MN**.

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium postuluje:

- włączenie do systemu przyrodniczego gminy dolin rzecznych Warty i Neru wraz z towarzyszącymi terenami lasów i terenów podmokłych łąk i pastwisk, uzupełnionego o mniejsze ciekie wodne, mozaikę łąk, pól i lasów, jako obszarów zasilania, sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
- zachowanie istniejących form ochrony: obszary Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska, Doliny Środkowej Warty, Pradoliny Bzury-Neru, użytku ekologicznego „Dąbskie Błota” i pomników przyrody oraz uwzględnienie projektowanego rezerwatu „Dobrów”;
- zachowanie istniejących terenów lasów będących w zarządzie lasów państwowych bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej; zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach prywatnych z dostępem do drogi publicznej, przeznaczonych w Studium pod zalesienie **Lz** lub las **Ls** do 80m od drogi publicznej w głąb działki.
- dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych (położonych poza terenami zurbanizowanymi wyznaczonymi w Studium), gdy spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek właściciela;
- obowiązek rekultywacji terenów pogórnicznych, kierunku rekultywacji zalesienie lub rekultywacja wodna, zgodnie z przyznaną koncesją; na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji terenu możliwe jest wprowadzenie zabudowy;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz dopuszcza tworzenie nowych dla poprawy małej retencji na terenie gminy w obrębie terenów zurbanizowanych i otwartych.

W zakresie infrastruktury technicznej Studium postuluje:

- adaptację istniejącej infrastruktury technicznej oraz możliwość modernizacji oraz lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy i terenów przyległych;
- konieczność uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych obiektów infrastruktury technicznej przekraczających wysokość 50m a w szczególności siłowni wiatrowych (jako przeszkód lotniczych) oraz ich oznakowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej powinno się odbywać przez tereny przeznaczone na cele publiczne a w szczególności tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury przez tereny dróg publicznych i innych terenów przeznaczonych na cele publiczne, możliwe jest prowadzenie infrastruktury przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- transport materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi – zobowiązuje się inwestorów i właścicieli terenów do przestrzegania dopuszczalnego obciążenia tej drogi.

Terenami wyłączonymi spod zabudowy są: obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz tereny zalewowe wodami o p=1%, obszary w podłożu których występują grunty organiczne. Zakaz nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz niezbędnych budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Terenami występowania ograniczeń dla zabudowy są: obszary występowania gleb II-III klas bonitacyjnych (ograniczenie przekształceń terenu), tereny o niejasnej sytuacji przeciwpowodziowej (wprowadzana zabudowa bez podpiwniczenia).

## OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Mając na uwadze wytyczne Strategii w Studium określono zasady zagospodarowania pozwalające na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów i walorów, przy jednoczesnym racjonalnym ich wykorzystaniu. W tym zakresie Studium przyjęło następujące cele polityki zagospodarowania przestrzennego gminy: ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych, ochronę jakości powietrza atmosferycznego, zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb, ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym, wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami, ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium określono: system obszarów otwartych (system przyrodniczy oparty na sieci hydrologicznej terenu), obszary i obiekty ochrony przyrody, zasady ochrony powierzchni ziemi, zasady ochrony powietrza atmosferycznego, zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości oraz zasady ochrony akustycznej. Szczegółowe zapisy określono w poszczególnych podrozdziałach.

## OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Kierunkami ochrony dziedzictwa kulturowego są:

- zachowanie zidentyfikowanych wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego materialnego i niematerialnego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym historycznych struktur przestrzennych miasta Dąbie,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalno-przestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe.

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obiekty i obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:

- obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- obiekty, obszary i stanowiska archeologiczne proponowane do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej, oznaczone na rysunku studium,
- obszary chronione prawem miejscowym:
  - obiekty i obszary zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków,
  - obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
- zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych **wpisanych do rejestru zabytków** obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich tj. uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac, działań i zamierzeń inwestycyjnych w zabytkach wpisanych do rejestru, w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

Szczegółowe zapisy z zakresu polityki przestrzennej dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków dotyczą:

- Historycznego układu przestrzennego urbanistycznego miasta Dąbie;
- Komendantury hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof – zespół dworski w Chełmnie (Pomnik Zagłady);
- Lasów Rzurowskich -miejsca pochówku ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof;
- Zespołów pałacowych i dworskich w Karszewie i Lisicach;
- Obiektów budownictwa sakralnego, użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej.

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych **typowanych do wpisania do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków** obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich tj. konieczność uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz obszaru wpisanego go gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Szczegółowe zapisy z zakresu polityki przestrzennej dla tych obiektów dotyczą:

- Obiektów budownictwa sakralnego, użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej;
- Zespołów cmentarnych w Chełmnie, Dąbiu;
- Stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej.

Szczegółowe zapisy z zakresu polityki przestrzennej dla **obszarów i obiektów zabytkowych wskazanych do ochrony w planach miejscowych** dotyczą:

- Obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej ujętych w ewidencji zabytków;
- Strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

### KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, wymogami ładu przestrzennego i przy ograniczaniu szkodliwego wpływu na środowisko i warunki życia. Celami szczegółowymi są: zapewnienie dostępności zagospodarowania, zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi, terenami sąsiednimi oraz powiązań wewnętrznych, zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (dojazdu do pracy, nauki, usług, wypoczynku) i gospodarki, zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji, poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu, zapewnienie dotarcia pomocy, poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania, ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej, stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego, poprawa prestiżu i wizerunku miasta, ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta i gminy Dąbie są:

- ułatwienie rozrzędu ruchu docelowo-źródłowego oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości rozwoju komunikacją zbiorową,
- zapewnienie czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego.

Układ drogowy miasta i gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (autostrada, drogi główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi krajowa, wojewódzkie i większość powiatowych, mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzone przez pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne.

Najważniejszymi elementami układu drogowego w gminie będą autostrada A2 oraz drogi wojewódzkie nr 263 i 473, doprowadzające ruch do węzła autostradowego „Dąbie” i miasta.

Mając na uwadze parametry dróg publicznych miasta Dąbie oraz konieczność zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego m.in. poprzez wyprowadzenie przewozów tranzytowych poza granice miasta Dąbie postuluje się budowę obwodnicy drogowej miasta. Przebieg obwodnicy należy projektować zachowując odległość od zwartej zabudowy. Zmiany przebiegu, kategorii i klas dróg na obszarze gminy i miasta Dąbie winna nastąpić w trybie art. 10 ust 4 i 5 ustawy z dniami 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. nr 19 poz. 115 ze zmianami).

#### **Rozwój komunikacji zbiorowej.**

Podstawowymi kierunkami przewozów będą Dąbie oraz sąsiednie miasta Koło i Kłodawa.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy ustala się:

- adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory – Tczew, wraz ze stacją Dąbie nad Nerem,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla funkcjonowania, rozbudowy, przebudowy i modernizacji przystanku (dworca) autobusowego przy ulicy Kościuszki w Dąbiu.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

### **Transport ładunków.**

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze miasta i gminy przewiduje się rozwój terenów aktywizacji gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

### **Ruch rowerowy i pieszy.**

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych oraz uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej i zbiorczej) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

Planowany układ ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku kierunków rozwoju. Oprócz ścieżek wskazanych na rysunku, w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowości budowy ścieżek rowerowych.

### **Polityka parkingowa.**

W celu ujednoczenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być przedstawione w Studium ramowe normatywy dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

W najstarszej części miasta, t.j. w otoczeniu Placu Mickiewicza, dopuszcza się przyjmowanie niższych wskaźników niż ustalone. Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

Nowe obiekty budowlane, ze względu na bezpieczeństwo ruchu, powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zapisów ustawy o drogach publicznych. tj. co najmniej: dla autostrady – 30 m w terenie zabudowy i 50 m poza nim, dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi, dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi. Wyznaczone w ustawie odległości nie uwzględniają negatywnego oddziaływania dróg na ludzi, nie powinny ulegać zmniejszeniu.

Obiekty budowlane przy liniach kolejowych powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Zmniejszenie powyższych odległości od dróg i linii kolejowych możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Gmina posiada *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.*

Studium adaptuje aktualne przebiegi sieci infrastruktury technicznej, wraz z towarzyszącymi budynkami i urządzeniami technicznymi.

Poza przyjętymi ogólnymi wytycznymi dotyczącymi polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy określono szczegółowe kierunki rozwoju będące wyrazem polityki przestrzennej Studium dla poszczególnych kategorii infrastruktury technicznej.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do modernizacji i w miarę potrzeby rozbudowy o nowe linie elektroenergetyczne SN i nn oraz stacje transformatorowe SN/nn na obszarze miasta i gminy oraz zwiększania wykorzystania alternatywnych źródeł energii z wykorzystaniem zasobów naturalnych;
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii średniego niskiego napięcia;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako kubaturowe;
- zachowanie pasów technicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- dla projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględniać pasy terenów technicznych jak dla istniejących;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie należy sadzić roślinności wysokiej; lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, m.in. energii wiatru, energii wody, energii biomasy, energii geotermalnej, energii otoczenia wykorzystywanej przez tzw. pompy ciepła, energii wytwarzanej w skojarzeniu, z zastrzeżeniem jak poniżej;
- możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych na wyznaczonych obszarach oraz po uprzednich konsultacjach ze specjalistami z dziedziny ochrony przyrody;
- rozbudowa elektrowni wiatrowych wymaga budowy linii kablowych 15 kV z rozdzielni 15 kV zespołu elektrowni wiatrowych do GPZ-u lub sieci energetycznej;
- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w energię elektryczną (m.in. Projektu założeń planów energetycznych uwzględniających OZE).

Lokalizacja zakładów wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych powinna być ustalana w planach miejscowych w sposób nie kolidujący z funkcjami podstawowymi wskazanymi w studium dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym (art. 7, ust. 1, Dz.U. z 1997r nr 54 poz. 348 z późn. zmianami) po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- w miarę możliwości prowadzenie gazociągów w pasach drogowych;
- dopuszczenie się możliwości stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
- zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych, jak również odległości podstawowych projektowanych obiektów od istniejących/zatwierdzonych przebiegów gazociągów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
- zapewnienie służbom eksploatacyjnym Operatora sieci gazowych dostępu w strefie kontrolowanej do gazociągu;

- w celu poprawy stanu środowiska wraz z budową sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia, a następnie zakazać stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;
- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w gaz.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- budowa na terenie miasta Dąbie sieci ogólnomiejskiego systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania;
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w lokalnych kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w ciepło.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej. Nie wyklucza się prowadzenia produkcji w ramach terenów rolnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- ochrona użytkowego poziomu wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, przez respektowanie zakazów i nakazów dotyczących zagospodarowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wody w Dąbiu, Chełmnie Parcele, Krzewie i Augustynowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymanie i remont, w razie potrzeby przebudowa istniejących obiektów infrastruktury wodociągowej w szczególności stacji uzdatniania wody;
- utrzymanie i remont istniejącej sieci wodociągowej;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego – zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z indywidualnych ujęć wody z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- wykonanie studiów branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i remont wraz z ewentualną rozbudową oczyszczalni ścieków w Dąbiu, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci kanalizacji na terenie objętym działaniem zlewni ściekowej (aglomeracji) Dąbie;
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki sanitarne do istniejącej i ewentualnie rozbudowywanej oczyszczalni ścieków oraz kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie i remont istniejących oraz w miarę potrzeby lokalizacja nowych obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;
- remont istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zmierzająca m.in. do zapewnienia szczelności sieci grawitacyjnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej (w miarę potrzeby rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków) - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy - zwłaszcza zwodociągowane, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe, uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów);
- priorytetowa rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;

- zachowuje się istniejące przykładowe oczyszczalnie ścieków oraz dopuszcza lokalizację nowych;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się również dla terenów nieskanalizowanych, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie narażonej na niebezpieczeństwo powodzi oraz z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum, a system odprowadzania ścieków czasowo (tj. do czasu realizacji kanalizacji) oprzeć o indywidualne lub grupowe oczyszczalnie ścieków;
- zanieczyszczenia pochodzenia zwierzęcego powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych oraz terenów usług, produkcji, składów i magazynów - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód opadowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- wykonanie studiów branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów komunalnych, stosownie do ich charakteru, na składowiskach odpadów poza obszarem miasta i gminy;
- na terenie miasta i gminy nie przewiduje się terenów przeznaczonych na cele składowania i unieszkodliwiania odpadów z sektora gospodarczego (zbiórką odpadów komunalnych będą zajmować się jak dotąd koncesjonowane firmy);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- usuwanie odpadów niebezpiecznych ma się odbywać w oparciu o zapisy w „Programie usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest na podstawie danych będących w posiadaniu gmin tworzących związek międzygminny „Kolski Region Komunalny” z 2008r, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- realizacja ustawowych wymagań krajowych i unijnych w zakresie ochrony środowiska ma być przeprowadzona w ramach projektu „Uporządkowanie gospodarki odpadami na terenie subregionu konińskiego”, projekt przewiduje organizację selektywnej zbiórki surowców wtórnych oraz budowę kilku stacji przetłokowych w miejscowościach objętych projektem.

W zakresie sieci telekomunikacyjnych wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie istniejących na terenie opracowania urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, wraz z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy;
- wszelkie wprowadzane zainwestowanie powinno uwzględniać istniejące sieci oraz wynikające z tego tytułu zasady zagospodarowania terenu określone w odpowiednich normach i przepisach odrębnych; inwestycje te powinny być opiniowane z odpowiednim zarządcą sieci w zakresie występowania ewentualnych kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi;
- na nowo wyznaczonych pod zainwestowanie terenach należy wziąć pod uwagę możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej; sposób powadzenia sieci będzie określany na podstawie szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci oraz sposób jej realizacji;

W zakresie rurociągu paliwowego wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

Studium adaptuje przebieg rurociągu paliwowego relacji Płock – baza paliw w Ostrowie Wielkopolskim, wraz z pasem technologicznym wolnym od zabudowy o szerokości 12,0 metrów od osi rurociągu. Studium dopuszcza możliwość jego modernizację, przebudowy oraz prowadzenie wszelkich prac konserwacyjnych. Wszelkie zainwestowanie wprowadzane w obrębie pasa technologicznego jest możliwe po uzyskaniu zgody Operatora rurociągu.



## OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

W Studium wskazano istniejące obiekty i inwestycje, w ramach których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich: sieć dróg gminnych, obiekty infrastruktury takie jak: oczyszczalnia ścieków, stacje uzdatniania wody, obiekty usług publicznych, oświatowych i kulturowych, kościoły i czynne cmentarze.

W Studium wskazano istniejące obiekty i inwestycje, w ramach których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich: sieć dróg krajowych ( w tym autostrada i węzeł „Dąbie”), wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy, rozbudowy lub modernizacji, istniejąca linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew (tzw. „Magistrala Węglowa”), i obszary niezbędne do jej modernizacji, rurociąg paliwowy oraz teren hitlerowskiego obozu zagłady.

## OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Studium nie wyznacza się obszarów do scaleń i podziałów, nie przewiduje się lokalizacji w gminie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Obszary miasta i gminy Dąbie posiadają niemal 100% pokrycie swojej powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi. Studium nie wyznacza obszarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny zmiany planu lub planów zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego* umieścił miasto i gminę Dąbie poza strefą intensywniej gospodarki rolnej. Rolniczą przestrzeń produkcyjną podzielono na dwie główne grupy: rejon o najwyższych wartościach dla produkcji rolniczej wskazane do zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień ( w rejonie wsi Chelmno, Karszew, Krzewo, Lisice) oraz obszary polityki zwiększania lesistości (na gruntach klas bonitacyjnych V, VI).

Podstawowym przeznaczeniem dla **terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej** jest użytkowanie rolnicze pod uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz sady. W ramach terenów rolnych Studium:

- adaptuje istniejącą na terenach rolnych **R1, R2 i RZ** zabudowę i dopuszcza jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz lokalizację nowych siedlisk zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, oraz w obrębie terenów **RM, M, U-RM**;
- dopuszcza budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;
- dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych), adaptuje urządzenia i sieci już istniejące i dopuszcza ich modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- dopuszcza budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- dopuszcza zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem do zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza realizację zbiorników wodnych (stawy, oczka wodne itp.) w celach gospodarczych (np. stawy hodowlane, nawodnienia), rekreacyjno-wypoczynkowych oraz retencyjnych;
- nie przewiduje możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych w ramach terenów **R1**;
- w ramach nowo wprowadzanej zabudowy na terenach kategorii **RZ** nie dopuszcza stosowania podpiwniczeń.

Podczas realizacji polityki przestrzennej gminy należy uwzględnić następujące zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej: zachowanie gleb najwyższych klas bonitacyjnych w użytkowaniu rolniczym (w pierwszej kolejności

zmianie przeznaczenia powinny ulegać gleby niskich klas bonitacyjnych oraz położone w sąsiedztwie istniejących skupisk zabudowy), preferowana lokalizacja nowych siedlisk w obrębie istniejących miejscowości i skupisk zabudowy; zachowanie oraz wprowadzanie nowej roślinności śródpolnej.

Przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy mieć na uwadze: przebieg urządzeń melioracyjnych, występowanie gruntów organicznych, występowanie oczek i zadrzewień śródpolnych;

Podstawowym przeznaczeniem **terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej** są tereny lasów i zalesień. Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów leśnych Studium dopuszcza:

- lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- dopuszcza realizację zbiorników wodnych (stawy, oczka wodne itp.) w celach gospodarczych oraz retencyjnych;
- przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem do zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- użytkowanie rolnicze terenów przeznaczonych w Studium pod zalesieni **Lz**, do czasu jego przeprowadzenia;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoju dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących obszarów źródłiskowych, oczek i stawów, terenów podmokłych, oraz bagiennych w lasach;
- wprowadzanie na działkach prywatnych mających dostęp do drogi publicznej przeznaczonych w Studium pod zalesienie lub las (**Lz** lub **Ls**) zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej do 80m w głąb działki od drogi publicznej.

#### OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy nie wskazuje się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – brak osuwisk wpisanych do rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy.

W oparciu o operat RZGW dla rzeki Warty na rysunku Studium wyznaczono tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz zalewowe wodami o  $p=1\%$ . Na wyznaczonym obszarze wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym przeciwpowodziowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Dla rzeki Ner w 1998r. opracowano operat zasięgu wody 1%. Opracowanie zostało sporządzone przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu. Operat ten nie uwzględnia obwałowania Warty (zasięg zalewu obejmuje oba brzegi rzeki) ani zaszły zmian w rzeźbie terenu powstałych w wyniku realizacji autostrady A2. Opracowanie wymaga aktualizacji, stąd nie może być podstawą do wprowadzenia ograniczeń w zabudowie terenu. Do czasu realizacji nowego opracowania i weryfikacji obszarów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, Studium wyklucza realizację podpiwniczeń w nowo realizowanych budynkach na terenach potencjalnie narażonych.

#### OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występuje.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIAZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. 1999 NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)

Zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady z dnia 7 maja 1999 r. (Dz.U. z 1999 r, Nr 41, poz.412, z późn. zm.) Muzeum Martyrologiczne - Obóz w Chełmnie nad Nerem jest Pomnikiem Zagłady. Wokół Pomnika Zagłady jest wyznaczona strefa ochronna o szerokości 100 m od granicy Pomnika. Na dzień dzisiejszy nie wydano rozporządzenia określającego granice Pomnika Zagłady na terenie gminy.

Na obszarze Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej prowadzenie działalności gospodarczej, budowa obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych winna być zgodna z przepisami odrębnymi w tej mierze.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji. Obszarami do rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców, z przeznaczeniem pod zalesienie lub naturalną sukcesję po całkowitym zakończeniu jego eksploatacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w koncesji.

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Dąbie jako tereny zamknięte zaklasyfikowano działki związane z transportem kolejowym:

OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy wyznaczono jeden obszar problemowy. Jest to teren potencjalnie narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, wg opracowania z 1998r. Operat ten nie uwzględnia obwałowania Warty (zasięg zalewu obejmuje oba brzegi rzeki) ani zaszytych zmian w rzeźbie terenu powstałych w wyniku realizacji autostrady A2.

Do czasu realizacji nowego opracowania i weryfikacji obszarów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, obszar ten wskazuje się jako obszar problemowy.